3 Mietregulierung in Österreich und Wien

Die marktwirtschaftlichen Mechanismen von Angebot und Nachfrage gelten zwar grundsätzlich auch für den Mietmarkt in Wien; allerdings aufgrund eines strengen Mietrechtsgesetztes (MRG) in stark abgeschwächter Form. Wohnungen, die dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen (Altbauten) dürfen nicht zu einem frei festgelegten Mietzins vermietet werden. Dabei handelt es sich – neben den „Gemeindewohnungen" der Stadt Wien – um etwa 310.000 Wohnungen in Wien (vgl. Blaas/Wieser 2004, 6f). Der Mietzins dieser Wohnungen unterliegt laut §16a MRG dem Richtwertgesetz von 1994. Das Richtwertgesetz (RichtWG) ist eine Ergänzung zum MRG; in vielen Passagen wird wechselseitig Bezug genommen. Für eine Standardwohnung der Ausstattungskategorie A darf nach dem RichtWG ein Zins von 4,91 Euro pro Quadratmeter verlangt werden (gültig bis April 2012). Dabei sind in gewissem Rahmen Zu- und Abschläge für die Ausstattung erlaubt, sowie der Lagezuschlag für eine überdurchschnittliche Lage des Wohnobjekts.

In diesem Abschnitt werden für diese Arbeit relevante Teile des MRG analysiert. Zuvor allerdings erfolgt ein geschichtlicher Abriss über die Ursprünge des Mietrechts.

3.1 Geschichte des Mietrechts und der Wohnungsnot

3.1.1 Mieten zu Monarchiezeiten

Im 19. Jahrhundert gab es kein gesondertes Mietrecht in Österreich. Einzig das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) regelt bis heute das Mieten im Rahmen der Privatautonomie[11]. Mit der Industrialisierung keimte ein rasantes Bevölkerungswachstum in den Städten auf. Das Phänomen der Landflucht gab es europaweit. Von 1800 bis 1950 wuchs die Einwohnerzahl der 13 größten Europäischen Städte um das elffache (Sandner 1962, 11ff). Wiens Bevölkerungszahl stieg von 1850 bis zum Ersten Weltkrieg um den Faktor 4,8: von 430.000 auf 2.070.000 Menschen. Ein Teil dieses Zuwachses geht auf die Stadterweiterung auf umliegende Dörfer zurück. Die soziale Segregation wurde durch den Zuzug verstärkt (Stampfer 1995, 5f).

11 Die Regelungen des ABGB sind wenig restriktiv und heute noch für jene Mietobjekte gültig, die nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen.

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

In einer Wohnung lebten im Schnitt 4,5 Personen. Die Nachfrage trieb die Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt in die Höhe. Einzelne Schlafstellen wurden an Tagelöhner vermietet, wodurch sich ein „Bettgehertum" entwickelte. Auch jene, die eine Wohnung hatten, konnten sich nur durch die Untervermietung an Bettgeher die hohen Mieten leisten (Stampfer 1995, 8f). Zur Jahrhundertwende entstanden die meisten Wiener Zinshäuser mit Kleinwohnungen aus Zimmer und Küche, die etwa 30 Quadratmeter hatten und die sanitären Anlagen im Stiegenhaus mit Nachbarn teilten. Die Bauordnung ließ eine Bebauungsdichte von 85 Prozent zu, was zu ungünstigen Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen führte (Drbalek 1992, 52).

Um die kriegsbedingte Inflation zu lindern, ließ die kaiserliche Regierung Preise und Mieten einfrieren, und zwar auf den Stand des letzen Friedensmonats (Juli 1914). Von daher stammt die heute noch geläufige Bezeichnung „Friedenskronenzins".

Die Wohnungsnot nach dem Krieg gebar die erste Mieterschutzverordnung (MschVO) aus 1917. Sie sollte heimkehrende Soldaten schützen. Weitere Verordnungen folgten, und innerhalb von drei Jahren hatte der österreichische Gesetzgeber ein mietrechtliches Instrumentarium aus Mietzinsbegrenzungen, Kündigungsschutz, Ablöseverbot, Befristungsbeschränkungen und Rückforderungsrecht für zu viel bezahlte Mietzinse geschaffen, wie es heute noch in Verwendung steht. Neben den Kriegsheimkehrern wollte man in der wirtschaftlichen Notzeit auch sozial Schwache vor der hohen Inflation schützen.

Die Inflation senkte den realen Mietzins, der 1922 praktisch den Nullpunkt erreichte. „Diese Wirkung war natürlich von niemandem vorauszusehen oder gar beabsichtigt" (Sandner 1962, 53). „Ins Auge stechen die kleine Anzahl an Beamten und Experten [...] und der auffallende Konsens – auch mit Hausherrenvertretern": die 1. Mieterschutzverordnung erfolgte mit deren Zustimmung (Stampfer 1995, 2). In Österreich nicht unüblich: Ein Provisorium erlangte Permanenz.

3.1.2 Das Mietengesetz (MG) 1922 und die Zwischenkriegszeit

Das erste Mietengesetz im Jahr 1922[12] fror die gesetzlich zulässige Miethöhe auf das 150-fache der Miete vom August 1914 (vor Kriegsbeginn) ein. Damit lag die maximale Miethöhe bei einem Prozent der ursprünglichen Realmiete, denn die Hyperinflation zu Kriegszeiten führte zu einer Geldentwertung um das

12 Bundesgesetz vom 7.12.1922 über die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten (Mietengesetz): BGBl. Nr. 872/1922

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

14.000-fache. Großhandelspreise stiegen nominal um das 18.339-fache, die Mietpreise nur um das 496-fache. Die Häuser waren mit diesen Mieten nicht instand zu halten (Sandner 1962, 28f). Mit den Novellen in den Jahren 1925, 1929, 1933, 1936 und 1937 wollte man einerseits die Wohnungsnot lindern und die Wohnqualität steigern – die Hauseigentümer konnten ihre Häuser nicht instand halten – andererseits wurde die Umgehung des Mietgesetzes durch die Vermieter zu verhindern versucht (Jahn 1994, 223f). Neubauten nach 1917 waren vom MG ausgenommen.

Die wichtigste Reform geschah 1929, mit der erstmals der Begriff „Hauptmiete" verwendet wurde. Der Gesetzgeber teilte die Mietgegenstände in drei Klassen ein: jene, für die das Mietengesetz gilt, jene, für die nur die Kündigungsbestimmungen des Mietengesetzes gelten, und jene, für die es nicht gilt. Heute spricht man von Voll- und Teilanwendung des Mietrechts und von Voll- und Teilausnahmen. Die Klassen blieben erhalten (Jahn 1994, 238f; Sandner 1962, 36f). Während des Zweiten Weltkrieges blieb das MG weitgehend gültig.

3.1.3 Mieten nach 1945

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Mietengesetz 1946 und 1948 novelliert[13]. Der Mietzins wurde mit einem Schilling pro Friedenskrone von 1914 begrenzt, dies sollte bis zum Jahr 1968 gelten. 1949 wollte der Gesetzgeber mit dem Preisregelungsgesetz[14] schließlich auch Wohnungen einer Mietzinsobergrenze unterwerfen, die bis dato frei vermietet werden durften, nämlich Neubauten seit dem Jahr 1917. Erst Neubauten ab dem 30. Juni 1953[15] sollen nicht mehr den Mietzinsobergrenzen unterliegen, aber auch nur dann, wenn sie ohne Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel gebaut wurden. Diese Regelung findet sich heute noch als Teilausnahme im §1 Abs 4 MRG.

Sandner (1962) zeigt die ungewünschten Allokationseffekte auf: „In Wien sollen 25.000 Wohnungen leerstehen. Es handelt sich dabei aber um keine echten Leerstehungen, sondern um Wohnraumhortung, d.h. die Wohnung wird, obwohl die Notwendigkeit gar nicht mehr besteht, behalten, weil die monatliche Mietbelastung unbedeutend ist" (Sandner 1962, 241).

Das „Zinsstoppgesetz" 1954 war eine Reaktion des Gesetzgebers auf eine Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes[16] (VfGH), wonach einige preisbindende Regelungen verfassungswidrig seien. Das Zinsstoppgesetz unterwarf Be-

13 BG vom 24.7.1946 BGBl Nr. 160/1946 und BG vom 8.7.1948 BGBl Nr. 150/1948

14 BG 30.6.1949 BGBl Nr. 136/1949

15 Damit sind ganze Mietshäuser gemeint. Eigentumswohnungen fallen seit jeher bereits ab Baujahr 1945 in den Teilanwendungsbereich ohne Mietzinsobergrenzen.

16 VfGH 25.3.1954 ÖJZ 1954: 408; Zinsstoppgesetz: BGBl. Nr. 132/1954

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

standgegenstände, die vom Mietengesetz ausgenommen waren (Häuser mit Baujahr nach 1917) einer nachträglichen Preisbindung, was dem Vertrauen auf die Rechtssicherheit mietrechtlicher Normen nicht gerade gut tat (Jahn 1994, 286).

Die Rechtsunsicherheit hatte massive Auswirkungen auf die Realwirtschaft. „Die Unsicherheit der Kapitalanlage sowie die unstete Rechtslage ließ die private Bautätigkeit zurückgehen. Wer garantiert dem Bauenden, dass ihn nicht dasselbe Schicksal wie den Althausbesitzer trifft? Um den Ausfall der privaten Wohnbautätigkeit auszugleichen, versuchte der Staat, die Aufgabe des Wohnungsbaues zu übernehmen“ (Sandner 1962, 56). Für Private ist „das Risiko einer Nachziehung der Mietpreiskontrolle auf Neubauten zu groß geworden“ (Sandner 1962, 215).

Das Mietrechtsänderungsgesetz 1968[17] dehnte die Zulässigkeit freier Mietzinsvereinbarungen bei Neuvermietungen aus, zumindest bei Geschäftsräumlichkeiten. Eine wesentliche Änderung der Mietbestimmungen ließ bis 1981 auf sich warten.

3.1.4 Das Mietrechtsgesetzt (MRG) 1981 und seine Entwicklung

Das MRG 1981[18] beinhaltet eine vollständige Neuformulierung des Mietrechts. Zahlreiche Nebengesetze wurden damit aufgehoben. Auch der Bezug zum Friedenskronenzins fiel, dafür wurde allerdings der „Kategoriemietzins“ eingeführt, der fixe Höchstbeträge pro Quadratmeter für ganz Österreich und unabhängig von der Ausstattung des Gegenstands vorsieht. Es hieß, das MRG 1981 sei alter Wein in neuen Schläuchen. Denn an einschlägigen Vorschriften der Mietkontrolle hielt das Gesetzt fest. Einzig für Geschäftsraummieten führte man den „Angemessenen Mietzins“ ein. Der orientierte sich auch an Ausstattung, Größe, Lage, Art und Beschaffenheit.

Erstmals wurde aber eine Wertsicherung der Miethöhe an die Veränderung der Verbraucherpreise zugelassen, die Kategoriesätze sollten in 10-Prozent-Schritten steigen können. Freilich lagen sie fernab der Realität des unregulierten Mietmarktes, wo Mieten das 12- bis 30-fache der gesetzlichen Höchstgrenzen kosteten (vgl. Jahn 1994, 551-556). Eine kleinere Liberalisierung erfuhr das Mietrecht mit der MRG-Novelle 1985, als gut ausgestattete Wohnungen mit einer Größe über 130 Quadratmeter vom Kategoriemietzins ausgenommen wurden.

17 BG 30.6.1967 BGBl Nr. 281/1967
18 BG 12.11.1981 BGBl Nr. 520/1981

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

3.1.5 Der Liberalisierungsschritt über den Richtwertmietzins

Ein wenig liberalisiert wurde die Mietkontrolle erst mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG)[19] 1993. Das Richtwertgesetz (RichtWG) sollte eine Annäherung an den Markt bringen und ist heute noch eine zentrale Norm zur Bildung des Mietzinses im Althausbestand. Es berücksichtigt erstmals die Lage und den Erhaltungszustand und preist diesen in der höchstzulässigen Miete ein. Die seither sieben weiteren Novellen des Mietrechts (WRN 1997, WRN 1999, WRN 2000, MRN 2001, WRN 2002, 2006 und 2009) beziehen sich auf Befristungen, Erhaltungspflichten und andere Nebenbestimmungen.

3.1.6 Umfang des heutigen Mietrechts

Das heute für Österreich gültige Mietrechtsgesetz ist, wie oben beschrieben, über Jahrzehnte historisch gewachsen. Vieles davon scheint in Stein gemeißelt zu sein. Obschon die ursprüngliche Mietzinsbegrenzung nicht mit der Absicht beschlossen worden war, die Vermieter in ihrer Ertragsabsicht nachhaltig zu beschneiden, ist der harte Kern trotz aller Novellen erhalten geblieben. Die Regulierung trägt „gleichsam Gesteinsschichten aus verschiedenen Zeitabschnitten unseres Jahrhunderts mit sich“ (Stampfer 1995, 1). Manche Abschnitte dieser komplexen Materie stoßen heute auf Unverständnis, sowohl bei Experten als auch bei Laien. Aus dem ersten MG wurde ein unvorstellbar komplexes Regelwerk, wie Sandner (1962) bemerkt: „Die im Laufe des ersten Weltkrieges einsetzende Mieterschutzgesetzgebung, die sich im Lauf von 45 Jahren *(Anm.: aber auch darüber hinaus)* zu einer Gesetzeshypertrophie entwickelte, setzte das marktwirtschaftliche Prinzip außer Kraft“ (Sandner 1962, 246).

Das tragende Element des österreichischen Mietrechts, der Mieterschutz, fußt auf drei Säulen: Regelungen über die *Miethöhe* (Preisbindung, Mietzinsobergrenze), Regelungen über *Dauer und Beendigung von Mietverhältnissen* (Kündigungsschutz, Befristungen) sowie Regelungen über die Aufteilung von *Erhaltungspflichten.*

Das Mietrecht gilt grundsätzlich für alle Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, allerdings variiert der Geltungsumfang je nach Alter, Beschaffenheit und Widmung des Objekts, siehe später Kap. 3.2. Das MRG reguliert im Wesentlichen die Höhe des erlaubten Mietzinses (§16), die Kündigungsfristen (§31ff), die Erhaltungspflichten und Verbesserungsrechte von Mietern und

19 BG 26.11.1993 BGBl Nr. 800/1993

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

Vermietern (§3 bis §7), sowie die Verwaltungsbestimmungen oder das Mietrecht im Todesfalle.

3.2 Mietrecht: einmal gilt es, einmal nicht

Die „Anwendbarkeit" des MRG unterteilt sich in drei Stufen. Das Gesetz spricht von Vollanwendung, Teilanwendung und Vollausnahme vom MRG. Diese Unterscheidung ist stets die Gretchenfrage, wenn es um die Beurteilung einer bestimmten Rechtslage geht.

Ist das MRG nämlich gar nicht anwendbar, dann fußt ein Mietverhältnis ausschließlich auf dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB). §1090 ABGB definiert einen „Bestandsvertrag", der übergeordnete Begriff für Miet- und Pachtverträge: „Der Vertrag, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, heißt überhaupt Bestandvertrag." Auch im MRG sind Mietverhältnisse über deren Geltungsbereich definiert. Das Gesetz gilt „für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art [...] samt den etwa mitgemieteten Haus- oder Grundflächen [...] und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (im folgenden Mietgegenstände genannt)" (§1 MRG Abs 1) – um gleich in Abs 2 desselben Paragraphen Voll- und Teilausnahmen zu definieren. Wo das Mietrecht nicht gilt, und somit nach ABGB vermietet werden kann, sind die Vorschriften für die Vermietung hinsichtlich Kündigungsschutz, Miethöhe und Erhaltungspflichten grundsätzlich liberaler.

3.2.1 Vollausnahme vom MRG

Die Faustregel im Mietrecht besagt, dass dieses für Altbauten gelte, für Neubauten nicht; wobei in Wien unter „Neubau" ein Baujahr nach 1945 gemeint ist. Tatsächlich gelten nur *Teile* des Mietrechts in „Neubauten" nicht, darunter im Wesentlichen die rigiden Mietzinsobergrenzen, wie sie für Altbauten gelten. Eine *Vollausnahme* vom Mietrecht hat nichts mit dem Baujahr zu tun, sondern mit dem Objekt und dem Mieter. Für folgende Verhältnisse gilt das Mietrecht nicht – wohl aber das Allgemeine Bürgerliche Gesetz (ABGB):

- Zweitwohnsitze für Ferienwohnungen (§1 Abs 2 Z 4 MRG),

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

- Halbjahresverträge, die arbeitsbedingt einen kurzfristigen Ortswechsel erfordern (§1 Abs 2 Z 3 MRG),[20]
- Wohnungen in Häusern mit maximal zwei Mietobjekten (§1 Abs 2 Z 5 MRG),
- sowie Spezialobjekte, wie karitative Einrichtungen, Garagen, Pflegeheime oder Dienstwohnungen.

Für Mietobjekte und -verhältnisse, die eine Vollausnahme vom MRG darstellen, gilt das Mietrecht nach ABGB (§1090ff ABGB). Das ABGB ist grundsätzlich für Vermieter angenehmer, da es zumindest dispositiv ist. Einzelne Bestimmungen des Gesetzes können in Mietvertraglicher Übereinkunft zwischen Mieter und Vermieter ausgeschlossen werden. So hat etwa der Vermieter nach ABGB mehr Erhaltungspflichten als nach MRG, wo grundsätzlich der Mieter die Erhaltung der Benützbarkeit seiner Wohnung regelt. Allerdings können die Erhaltungspflichten nach ABGB auf den Mieter überwälzt werden (Prader 2009, 826f).

Die Miethöhe darf grundsätzlich frei vereinbart werden, wenn das Mietverhältnis und Mietobjekt eine Vollausnahme (oder auch Teilausnahme, siehe nächsten Absatz) zulassen. Die einzige Beschränkung der Miethöhe ergibt sich aus §879 Abs 2 Z 4 ABGB – Wucher[21] – und aus §934f ABGB, der „laesio enormis“ oder Verkürzung über die Hälfte[22].

3.2.2 Teilanwendung des MRG

Für alle „Neubauten“ gilt grundsätzlich nur ein Teil der Bestimmungen des MRG, nämlich die Kündigungsbestimmungen (§29ff MRG), die Befristungsbestimmungen (§29 Abs 1 und 4 MRG), sowie das Mietrecht im Todesfall (§14 MRG).

20 Dies ist der „Philharmoniker-Paragraph“, der eingeführt wurde, weil die berühmten Musiker jeweils ein halbes Jahr in Wien bzw. Salzburg verbrachten. Durch die Vollausnahme ist es möglich, dass derartige kurzfristige Mietverhältnisse keinen Befristungserfordernissen (Mindestbefristung auf drei Jahre) nach MRG unterliegen.

21 Wucher: „wenn jemand den Leichtsinn, der Zwangslage, Verstandesschwäche, Unerfahrenheit oder Gemütsaufregung eines anderen dadurch ausbeutet, daß er sich oder einem Dritten für eine Leistung eine Gegenleistung versprechen oder gewähren läßt, deren Vermögenswert zu dem Werte der Leistung in auffallendem Mißverhältnisse steht.“

22 Hat bei einem Rechtsgeschäft der Eine nicht einmal die Hälfte des gemeinen Wertes als Gegenleistung des Anderen erhalten, kann er das Geschäft anfechten. Außer, er ist sich dieses Ungleichgewichts bewusst und willigt dem Vertrag aufgrund einer persönlichen Vorliebe ein.

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

Die Mietvereinbarungen können frei getroffen werden, sofern sie nicht wucherisch sind oder dem Mieter mehr als das Doppelte der Marktmiete abverlangen (ABGB, s.o.). Unter die Teilanwendung fallen im Übrigen (§1 Abs 4 MRG):

- Mietwohnungen (in nicht parifizierten Mietshäusern, Anm.), die ohne öffentliche Fördermittel mit Baubewilligung nach dem 30. Juni 1953 erbaut wurden (§1 Abs 4 Z 1 MRG),
- Eigentumswohnungen, die nach dem 8. Mai 1945 gebaut wurden (Z 3),
- Dachgeschoßausbauten ab dem Jahr 2002 (Z 2),
- Zubauten (auch in Altbauten) nach dem 30. September 2006 (Z 2a).

3.2.3 Vollanwendung des MRG

Liegt bei einem Mietverhältnis keine Voll- oder Teilausnahme vom MRG vor, so unterliegt es dem Mietrechtsgesetz mit sämtlichen Bestimmungen.

Im Vollanwendungsbereich liegen somit auch Dachgeschoßausbauten vor dem Jahr 2002 und Zubauten vor Oktober 2006, soweit sie sich in Altbauten befinden, sowie nach dem Zweiten Weltkrieg wiederaufgebaute Zinshäuser, die bis Mitte 1953 errichtet worden sind. Die Miethöhe ist dazu in §16 MRG geregelt. Sie unterliegt bei Neuvermietung grundsätzlich dem Richtwert-Mietzins; in vielen Ausnahmefällen (ältere Dachgeschoße und Zubauten) aber auch dem Angemessenen Mietzins (Dirnbacher 2009, 262).

3.3 Mietzinsbildung

„Miete ist nicht Miete“[23] – in Österreich können Wohnungen nach fünf verschiedenen Mietzinsen bzw. Mietzinsobergrenzen vermietet werden. Liegt das Mietobjekt in einem Neubau, so gilt der *freie Mietzins*. Im Vollanwendungsbereich ist der *Richtwert* bzw. der *Angemessene Mietzins* (etwa für Dachgeschoßausbauten vor dem Jahr 2002) anzuwenden. Für schlecht ausgestattete Wohnungen der Kategorie D (mit Gang-WC, das allenfalls mit dem Nachbarn geteilt werden muss), gilt der *Kategoriezins*, ebenso für Mieterhöhungen aufgrund des Eintritts eines Angehörigen in die Mietrechte. Der Friedenskronenzins oder andere Relikte aus dem alten Mietengesetz sind nur noch beim Eintritt eines privilegierten Angehörigen (etwa Minderjährige, die in die Mietrechte der Großmut-

23 Eine journalistische Abhandlung des Autors über den österreichischen „Mietzins-Dschungel“ findet sich im Internet unter http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/539444/ (abgerufen am 10.03.2010).

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

ter eintreten) anzuwenden. Auf Spezial-Mietzinse nach dem WGG (Wohnungs-Gemeinnützigkeitsgesetz) soll hier nicht eingegangen werden, da diese lediglich bei Genossenschaftswohnungen angewandt werden.

3.3.1 Der Richtwertmietzins

Mit der Einführung des Richtwertsystems mit dem Richtwertgesetz (RichtWG) im Jahr 1994 ist das österreichische Mietzinssystem „liberalisiert" worden.[24] Zuvor unterlagen die Vermietungen im Vollanwendungsbereich grundsätzlich dem Kategorie-Zins (dzt., bis 31.07.2011, 3,08 Euro pro Quadratmeter). Die Zinsobergrenze ist für alle neun Bundesländer per 1. April 2010 (gültig bis April 2012) unterschiedlich neu festgesetzt:

Burgenland	4,47
Wien	4,91
Niederösterreich	5,03
Oberösterreich	5,31
Kärnten	5,74
Salzburg	6,78
Steiermark	6,76
Tirol	5,99
Vorarlberg	7,53

Die zitierten Beträge gelten für Wohnungen des Ausstattungskategorie A (siehe dazu Kap. 3.3.1.2). Eine „C-Wohnung" darf etwa nur zu 50 Prozent des A-Richtwerts vermietet werden. Bezeichnend ist, dass gerade in der Bundeshauptstadt der Richtwertmietzins am zweitniedrigsten ist. Dabei ist davon auszugehen, dass die Marktmiete höchstens noch in Vorarlberg und Salzburg so hoch ist wie in Wien. Bei der erstmaligen Festsetzung der Werte sind (angeblich) die unterschiedlichen Grund- und Baukosten der Bundesländer berücksichtigt worden.

Das RichtWG definiert die mietrechtliche Normwohnung, die der Ausstattungskategorie A entspricht. Sie hat zwischen 30 und 130 Quadratmeter, besteht aus „Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett, und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit" (§2 Abs 1 RichtWG), außerdem verfügt sie über eine Etagen- oder Zentralheizung, hat keinen Erhaltungsrückstau (z.B. Elektrik ohne Erdung o.ä.) und liegt in einer durchschnittlichen Wohnlage.

24 3. WÄG, BGBl 1993/800 im §16 Abs 2 MRG

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

Die Logik des Richtwertmietzinses folgt der einer Kostenmiete. Ausgehend von einer „Normwohnung", für die das oben zitierte, normativ festgesetzte Preisschema gilt, dürfen Zuschläge verrechnet werden (siehe dazu Kap. 4.5.5 über den Lagezuschlag und andere Zuschläge). Besondere Annehmlichkeiten bzw. über das Normmaß hinausgehende Investitionen können zwar dem Mieter verrechnet werden, allerdings lässt sich das Gesetz so interpretieren, dass eine Rendite dafür mit 4 Prozent[25] begrenzt ist.

3.3.1.1 Geltungsbereich des Richtwertsystems

Salopp könnte man formulieren: Der Richtwertmietzins gilt in Altbauten immer – außer wenn er nicht gilt. Er kommt als *nicht* zur Anwendung bei

- Vollausnahme und Teilanwendung des MRG (s.o.),
- bei Wohnungen, die nach dem 8.5.1945, etwa durch Zu- und Aufbauten geschaffen wurden,
- bei Wohnungen der Ausstattungskategorie D (WC am Gang und keine Wasserentnahmestelle), dort gilt der noch strengere Kategorie-Zins,
- Geschäftsräumen,
- Mietobjekten, auf die §53 MRG zur Anwendung kommt,[26]
- Wohnungen, für die einvernehmlich ein Angemessener Mietzins vereinbart wird, dazu später. (Dirnbacher 2009, 262)

Der Richtwertmietzins ist auch anzuwenden, wenn ein Eintrittsberechtigter die Mietrechte an einer Wohnung übernimmt (Kinder, Lebensgefährten) – in diesem Fall ist der Mietzins aber mit dem niedrigeren Kategoriezins A begrenzt, der bei 3,08 Euro liegt – oder unter Umständen beim Wohnungstausch.

3.3.1.2 Ausstattungskategorien im Richtwertsystem

Österreichische Wohnungen können vier bzw. fünf verschiedene Ausstattungskategorien aufweisen. Diese können wie folgt aus dem Gesetz entnommen werden:

25 Was über eine 4-prozentige Marge hinausgeht, ist im Mietrecht nicht erlaubt. Dieser Logik zufolge müsste eine Wiener Wohnung der Ausstattungskategorie A, für die der Richtwert von 4,91 Euro gilt, exakt 1.470 Euro pro Quadratmeter kosten, um einen 4-prozentigen Liegenschaftszins zuzulassen (Instandhaltungsaufwendungen unberücksichtigt). Auf dem Wohnungsmarkt ist eine so günstige Wohnung kaum zu finden.

26 Wurde der Wiederaufbau eines Althauses nach dem Zweiten Weltkrieg mit öffentlichen Mitteln gefördert, und zahlte der Hausherr dieses Darlehen nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz (RBG) 1971 bzw. dem RBG 1987 zurück, so darf er seither den freien bzw. Angemessenen Mietzins verlangen.

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

Tabelle 2: Ausstattungskategorien nach österreichischem Mietrecht

Kategorie	Wohnungs-größe	Notwendige Räume	Warmwasser-aufbereitung	Heizung
A	Mind. 30m²	Zimmer, Vorzimmer, WC, Küche (Nische), Bad	Ja	Ja
B	-	Zimmer, Vorzimmer, WC, Küche (Nische) Bad	Nein, nur im Bad	Nein
C	-	WC in der Wohnung, Wasserentnahme	Nein	Nein
D[27]	-	Zimmer (WC am Gang)	Nein	Nein
D-unbrauchbar		Zimmer, nicht bewohnbar	Nein	Nein

Für schlechtere Kategorien als die mietrechtliche Normwohnung (= Kategorie A) müssen Abschläge vom Mietzins gemacht werden. „Kategorie C" bedeutet etwa 50 Prozent Mietzinsabstrich.

Die einzelnen Erfordernisse sind sehr genau definiert und entpuppen sich in der Praxis oft als Stolperfalle. Weist ein Badezimmer etwa keine Entlüftung nach außen auf, so ergibt sich daraus sofort Kategorie C, ungeachtet dessen, wie großartig die Wohnung auch sonst sein mag. Zu den wichtigsten Erfordernissen, siehe Dirnbacher 2009, 231ff. Der Zeitpunkt für die Kategorie-Beurteilung ist jener des Mietvertragsabschlusses. Im Detail gilt zu beachten:

- Brauchbarkeit: Die Wohnung darf keine gefährlichen Sicherheitsmängel aufweisen. Fehlt etwa die Erdung (Schutzleiter) in einem Nassraum, so muss der Mieter die mangelnde Brauchbarkeit nicht einmal gesondert rügen – die Wohnung ist „unbrauchbar" und entspricht der Kategorie D-unbrauchbar.[28] Seit 2006 hat der Vermieter ein Nachbesserungsrecht.

27 Eine „D-Wohnung" wird nach dem Kategorie-D-Mietzins vermietet, nicht nach dem Richtwert. Die Wohnung muss dennoch einen „brauchbaren Zustand haben", bei übermäßigem Schimmel oder einer uralten Elektrik fällt die Wohnung in Kategorie D-Unbrauchbar, wieder 50% Mietzinsabstrich (ca. 77 Cent pro Quadratmeter Wohnnutzfläche).

28 „Symptomatisch dafür die geradezu drakonische Konsequenz in einer Entscheidung des BG Döbling vom 16.03.2006: Herabsetzung des für die rund 280 m² große Wohnung (bestehend aus 7 Zimmern, Küche, Vorzimmer, 2 Bäder, 2 WCs und Zwischenräumen) in Wien Döbling vereinbarten monatlichen Hauptmietzins von Euro 2.500,-- auf monatlich Euro 183,99 (Grund: gefährliche elektrische Anlage im Zeitpunkt der Anmietung)" Dirnbacher 2009, 231.

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

- Badegelegenheit: Der Baderaum darf keine Nische in der Küche sein, wie sie in vielen Altbauwohnungen vorzufinden ist. Der Raum muss zudem Platz zum Aus- und Ankleiden bieten, eine Entlüftung ins Freie haben, und feuchtigkeitsisoliert (und verfliest) sein, sowie eine Beheizungsmöglichkeit haben.
- WC: es muss im inneren des Wohnungsverbands liegen, auch Anlagen mit Häckseleinrichtungen sind zulässig.
- Kochgelegenheit: Abwaschen und Kochen muss möglich sein, eine Heizung ist erforderlich, sowie eine Entlüftung nach außen bzw. ein Fenster. Ein Backrohr ist nicht notwendig, wohl aber ein ordentlicher Herd (kein Campingherd).
- Heizung: alle Haupträume müssen automatisch beheizbar sein, also mit einer Heizung versehen, die nicht ständiges Nachfüllen von Brennstoff erfordert.

Grundsätzlich können auch Kategoriemerkmale derart ausgeglichen werden, dass ein A-Merkmal aus einer C-Wohnung eine B-Wohnung macht. Wenn etwa eine vorhandene Gasetagenheizung (Kat. A) einen fehlenden Vorraum (Kat. C) substituiert und solcherart aus der Wohnung eine Kategorie-B macht.

3.3.2 Angemessener Hauptmietzins gem. §16 Abs 1 MRG

Der Angemessene Hauptmietzins unterscheidet sich vom freien Mietzins nicht so sehr durch die Miethöhe – welcher Mieter würde aus freien Stücken einen *un*angemessenen Mietzins zahlen wollen – sondern dadurch, dass er einer nachträglichen Herabsetzungsmöglichkeit durch die Schlichtungsstelle oder ein Gericht unterliegt und „angefochten“ werden kann (Dirnbacher 2009, 246).

Er ist in seiner Höhe an vergleichbare Mietobjekte gebunden, und zwar in Bezug auf

- Größe
- Art und Beschaffenheit
- Lage
- Ausstattungszustand
- Erhaltungszustand

In der Praxis bedarf es dafür meist der Beiziehung eines Sachverständigen, der nach der Vergleichswertmethode vorgeht. Dabei darf auch mit Objekten, die dem freien Mietzins unterliegen, verglichen werden (Dirnbacher 2009, 247).

Der Angemessene Mietzins gilt einerseits für Geschäftslokale, und im Wohnungsbereich für Neubauten nach 1945, sofern sie nicht aufgrund einer Voll-

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

oder Teilausnahme vom MRG ohnehin der freien Miete unterliegen. Dazu zählen etwa auch (Dirnbacher 2009, 252ff):

- Dachgeschoßausbauten (und seien sie in einem Altbau), die vor dem 31.12.2001 baubewilligt worden sind, oder Zubauten vor 2006,
- Wohnungen in Gebäuden unter Denkmalschutz, in die erhebliche Eigenmittel des Eigentümers geflossen sind,
- Großwohnungen der Kategorie A oder B ab 130 Quadratmeter Nutzfläche,
- Freiwillige Mietzinsvereinbarungen, etwa mit unbefristeten Hauptmietern, die bereits mindestens ein Jahr in der Wohnung gelebt haben,
- Zeitlich befristete Vereinbarungen für befristete Mietverhältnisse, wenn die Erhöhungsfrist vor Ablauf des Mietverhältnisses endet,
- Wohnungen in Altbauten, die von der öffentlichen Hand gefördert nach dem Zweiten Weltkrieg wiederaufgebaut worden sind, und deren Förderung nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 frühzeitig zurückbezahlt worden ist. Dabei handelt es sich freilich um einen Sonderfall.

Wie auch der Richtwertmietzins muss der Angemessene Mietzins um 25 Prozent vermindert werden, wenn die Wohnung befristet vermietet wird (§16 Abs 7 MRG, §26 Abs 3 MRG).

3.3.3 Sonstige Mietzinsarten

3.3.3.1 Friedenskronenzins

Wie oben beschrieben bezieht sich das Wort „Friedenskrone“ auf den letzten Monat vor Kriegsausbruch des Ersten Weltkriegs. Die dann bezahlte Mietzinshöhe wurde über den Krieg eingefroren. Auch nach dem Zweiten Weltkrieg nimmt das Mietrecht wieder Bezug auf die Friedenskrone (FK): pro Friedenskrone 1 Schilling Miete galt die Faustregel bis zum Jahr 1968, wobei die Friedenskrone als eine Art „Nutzwert-Einheit“ galt und auch nach Friedenskronen Häuser parifiziert wurden. 3600 Friedenskronen für eine Wohnung bedeutete 300 Schilling Miete im Monat. Manche Mietverhältnisse aus dieser Zeit haben auch heute noch Bestand, oder wurden über Generationen „vererbt“. Die Mietbelastung war geradezu lächerlich, wodurch es zu Hortungen von Wohnungen kam, und weshalb in den 70er und 80er-Jahren viele Hausbesitzer nicht einmal die nötigsten Erhaltungsmaßnahmen in ihren Häusern durchführen konnten oder

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

wollten. Sie verdienten indes an der üblichen illegalen Ablöse. Erst später ließ sich der Gesetzgeber eine Art „Mindestmietzins“ einfallen, in Form eines „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags“.

3.3.3.2 „Mindestmietzins“ nach §45 MRG

Das MRG 1981 sah für Vermieter eine Möglichkeit vor, bestehende Bagatell-Mietzinse leicht anzuheben, und damit in bestehende Mietverträge einzugreifen. Unter Begehr eines „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags“ (EVB) konnten zumindest die extrem günstigen „Friedenszinse“ auf einen genau festgelegten Betrag pro Quadratmeter erhöht werden. Der Gesetzgeber vermied den Begriff „Mindestmietzins“, de facto war dies jedoch darunter gemeint. In §45 Abs 1 MRG wird der Mietzins für eine Kategorie A Wohnung mit (heute) 2,04 Euro ausgewiesen[29], für Kategorie B (also etwa ohne Heizung) 1,54 Euro, Kategorie C oder D-brauchbar 1,03 Euro (Dirnbacher 2009, 541ff). Mit der Mietrechtsnovelle (MRN) 2001 wurde der EVB einfach gesetzlich in einen fixen Teil des Mietzinses umgewandelt, womit die Terminologie „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“ als weiteres Zwischenregelwerk in die Mietrechtsgeschichte einging.

Das Wort „Mindestmietzins“ findet sich auch heute nicht im Gesetzestext. Vermutlich, weil dieses Wort politisch nicht opportun ist (Dirnbacher 2009, 543). Die Miethöhe nach §45 MRG hat der Gesetzgeber mit „Wertbeständigkeit des Mietzinses“ tituliert, sie kann in nahezu allen Fällen eingefordert werden. Ein Mindestmietzins von etwa 1,50 Euro pro Quadratmeter für eine klassische Altbauwohnung beträgt dennoch nur einen Bruchteil der heutigen Marktmiete.

3.3.3.3 Kategoriezins

Der Kategoriezins wurde mit dem Mietrechtsgesetz (MRG) 1981 eingeführt, um für die Marktteilnehmer leicht errechenbare Mietobergrenzen zu schaffen. Schließlich bezieht sich der Zins auf die jeweilige Ausstattungskategorie, die mit dem MRG 1981 erstmals eine Rolle für die Mietzinsberechnung spielte (Würth et al. 2009, 192f). Die Kategoriemerkmale, die für den jeweiligen Kategoriezins qualifizierten, wurden später in der Richtwertgesetzgebung übernommen.

Inzwischen muss der Kategoriezins lediglich für Wohnungen der Ausstattungskategorie D vereinbart werden, und hat damit nur noch eine theoretische Anwendbarkeit. Der Kategorie-D-Zins liegt derzeit bei 1,54 Euro pro Quadratmeter (unbefristet). Es ist fraglich, ob eine derartige Substandard-Wohnung tatsächlich zum Kategoriezins vermietet würde. Auf dem Wiener Mietmarkt dürfte

29 Oder zwei Drittel des jeweiligen Kategoriezinses.

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

sich selbst für eine Wohnung ohne eigenes WC eine Miete von zumindest 4 Euro pro Quadratmeter erzielen lassen.

Die Obergrenze von 1,54 Euro schafft Anreize für eine Kategorieanhebung, schließlich ist das Risiko einer Mietzinsminderung gerade bei schlecht ausgestatteten Wohnungen enorm. Und ist der Zustand der Wohnung rechtlich als „unbrauchbar" zu bezeichnen, so gilt der „Kategorie-D-unbrauchbar Mietzins". Dieser liegt bei 0,77 Euro/m². Nach dem Gesetz „unbrauchbar" kann auch eine bestens ausgestattete Wohnung relativ schnell werden. Es reicht, wie erwähnt, wenn die Elektrik der Wohnung schadhaft ist oder bei bestimmten Steckdosen die Erdung fehlt, schon kann der Mieter eine Kategorieherabsetzung in Ansatz bringen.

Der Kategoriezins, zu dem noch viele Altmietverträge in Wien existieren, bietet keine Zuschlagsmöglichkeiten für eine bessere Ausstattung oder Lage der Wohnung. Der Mietzins ist „flat" pro Quadratmeter zu errechnen. Kategorie-A liegt bei 3,08 Euro/m² monatlich, die Kategorien B und C/D-brauchbar berechtigen wieder zu einem Abschlag von 25 bzw. 50 Prozent. Der Kategoriezins wird weiter als wertgesichert veröffentlicht, er steigt, sobald der Verbraucherpreisindex eine 5%-Schwelle überschritten hat. Die Anpassung erfolgt jeweils im Oktober – im Gegensatz zum Richtwertmietzins, der jeweils im April und inzwischen nur alle zwei Jahre angepasst wird.

Bedeutung hat der Kategoriezins heute noch, wenn uralte Mietrechte nach §14 vererbt oder nach §12 MRG unter lebenden weitergegeben werden, und etwa zur Berechnung des gesetzlichen Honorars für Immobilienverwalter (pauschal der Kategorie-A-Zins pro Quadratmeter und Jahr) oder als „fiktiver Mietzins" in der Hauptmietzinsabrechnung nach §20 Abs 1 Z 1 lit b (Würth et al. 2009, 193).

3.3.4 Der freie Mietzins

Der freie Mietzins ist jener, den das Mietrechtsgesetz gar nicht erwähnt. Er richtet sich nach den Marktverhältnissen – Angebot und Nachfrage determinieren den Preis. Lediglich allgemeine zivilrechtliche Schranken können auch den freien Mietzins limitieren; etwa Vorschriften nach dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch wie Wucher (§879 ABGB) und Verkürzung über die Hälfte bzw. laesio enormis (§934 ABGB), sowie Sittenwidrigkeit, List, Zwang, Drohung und Irreführung beim Vertragsabschluss.

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

3.4 Höhe und Bedeutung des Richtwertmietzinses

Der Richtwertmietzins ist nicht als starres Mietregulativ gedacht. Er geht lediglich von einer Standardwohnung aus, für die der jährlich verlautbarte Richtwert gilt. Werterhöhende oder -vermindernde Abweichungen von dieser „mietrechtlichen Normwohnung" können allerdings als Zu- und Abschläge im Mietzins berücksichtigt werden (Würth et al. 2009, 223).

So gesehen könnte der Richtwertmietzins als Kostenmiete bezeichnet werden. Sind die Baukosten aufgrund etwaiger Sonderausstattungen übergebührlich hoch, so kann das dem Mieter verrechnet werden. Dasselbe gilt grundsätzlich für die Grundkosten, die über den Lagezuschlag eingepreist werden können.

Der Richtwertmietzins war 1993 somit ein Liberalisierungsschritt, der notwendig wurde, nachdem der Oberste Gerichtshof mit einer für Mieter ungünstigen Entscheidung einen relativ hohen Angemessenen Mietzins vom Zaun brach. Dieser entwickelte sich immer mehr zur marktkonformen Miete, weswegen die Regierung eine Neudefinition (und Begrenzung) der Angemessenheit anpeilte.

„Leider zählt gerade diese Regelung zu den unübersichtlichsten im gesamten Wohnrecht und – weit darüber hinaus – im mietrechtlichen Normenbestand der westlichen Hemisphäre" (Dirnbacher 2009, 261).

Da der Richtwert als „Mittelding" zwischen dem Angemessenen Mietzins und dem Kategoriezins gilt, dürfte das die Ober- und Untergrenze für den Richtwertmietzins sein (Würth et al. 2009, 223f).

3.4.1 Zuschlagsberechnung im Richtwertsystem

Die Richtwertberechnung erfolgt nach §16 Abs 2 MRG, wo sechs (bzw. sieben) Kriterien die Abweichung von der „mietrechtlichen Normwohnung" definieren. Diese Abweichungen – es können dies Zuschläge aber auch Abschläge sein – erfolgen nach:

- Zweckbestimmung der Wohnung,
- Stockwerkslage,
- Lage innerhalb des Stockwerks,
- Zubehör an der Liegenschaft (Balkone, Keller, Dachböden),
- Sonstige Ausstattung,
- Grundrissgestaltung.

Wie hoch der exakte Zuschlag etwa für einen Balkon ist, geht aus dem Gesetz nicht hervor. Allerdings wurden vom nach dem Richtwertgesetz gebildeten Beirat für Wien und von der Zentralen Schlichtungsstelle der Gemeinde Wien Vor-

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

schläge zur Ermittlung der Zu- und Abschläge erarbeitet, denen die Judikatur weitgehend folgt (Stabentheiner 2010, 130). Diese „Auflistung und Bewertung einzelner Fakten kann aber nur ein Kontrollinstrument sein; die Justierung hat im Einzelfall nach richterlichem Ermessen zu erfolgen“ (Stabentheiner 2010, 130f).

Von der Magistratsabteilung 25, die im Auftrag der Schlichtungsstelle Richtwertgutachten anfertigt, werden die folgenden Zuschläge verwendet (MA 25 2010, 5ff):

1. Stockwerkslage
   a. unterstes Wohngeschoss unter Niveau — von - 15 % bis - 30 %
   b. unterstes Wohngeschoss niveaugleich
      i. unmittelbar an der Straße — von - 5 % bis - 15 %
      ii. nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig) — bis - 10 %
   c. unterstes Wohngeschoss bis 2,5 m über Niveau (im Mittel)
      i. unmittelbar an der Straße — bis - 10 %
      ii. nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig) — bis - 5 %
   d. 1. Stock (zweites Hauptgeschoss) — ± 0 %
   e. Geschosszuschlag nach Marktauffassung, ab dem 2. Stock (drittes Hauptgeschoss) pro Stock — + 1,5 %
   f. Abstrich für nicht vorhandenen Lift, ab dem 2. Stock (drittes Hauptgeschoss) pro Stock — - 4 %

2. *Lage innerhalb des Stockwerkes:*
   a. Lage mit durchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen — ± 0 %
   b. Lage mit überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen — bis - 20 %
   c. besondere Ruhelage, oder Grünlage — bis + 20 %
   d. sonstige Beeinträchtigungen (z.B. schlechte Belichtung, Nordlage, enge Verbauung) — bis - 5 %
   e. sonstige Vorzüge (z.B. gute Belichtung, Fernblick) — bis + 5 %
   f. Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang, bzw. Lage unter Terrasse oder Flachdach — bis - 5 %

3. *Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft, für die kein besonderes Entgelt berechnet wird:*
   a. Wohnung mit Balkon, Loggia oder Terrasse bis — + 10 %
   b. Wohnung ohne Kellerabteil — - 2,5 %
   c. Wohnung mit Dachbodenabteil — + 2,5 %
   d. Wohnung mit Garten (ausschließliche Nutzung) — bis + 10 %

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

4. *Sonstige Ausstattung und Grundrissgestaltung der Wohnung:*
   a. Gangküche - 5 %
   b. Kochstelle bei Einzelraumwohnung - 5 %
   c. zusätzliches Bad oder zusätzlicher Duschraum + 5 % bis + 10 %
   d. zusätzliches WC + 5 %
   e. Dachschrägen, Dachflächenfenster und Dachgauben bis - 10 %
   f. Bad und WC in einem Raum - 2,5 %
   g. Fläche kleiner als 30 m² (damit aber keine Kat.-A) + 10 %
   h. Fläche größer als 130 m² - 5 %
   i. sehr guter Zustand (neu) bis + 5 %
   j. brauchbarer Zustand (Normwohnung) ± 0 %
   k. mäßiger bis sehr schlechter Zustand von - 2,5 % bis - 30 %
   l. Duschgelegenheit im Wohnungsverband[30] bis + 5 %
   m. Vorraum vorhanden[Fußnote oben] + 2,5 %
   n. Warmwasseraufbereitungsanlage vorhanden[Fußnote oben] + 2,5 %
   o. höherwertiger Parkettboden (z.B. Sternparkett o.ä.) bis + 3 %
   p. Zuschlag für Telefonanschluss, Telekabelanschluss, Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss je + 1 %
   q. Über dem Stand der Technik der mietrechtlichen Normwohnung liegende Ausstattung Anteilige Kosten (s.u.)

5. *Grundrisslösung:*
   a. Schlechte Grundrisslösung bis – 10 %
   b. Zentrales Vorzimmer (bei Wohnungen ab 100m² ohne Durchgangszimmer) bis + 3 %

6. *Zusatzverpflichtungen*
   a. Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung der Heizanlage + 5 %

Eine Höchstgrenze für die gesamten, addierten Zuschläge gibt es nicht. Jedoch muss jedes einzelne Kriterium zunächst einer isolierten Betrachtung unterzogen werden. Eine allfällige Abweichung zur Normwohnung ist als Zu- oder Abschlag prozentual im Richtwert zu berücksichtigen. Maßgeblich für die absolute Höhe eines Zuschlags ist nicht die Richtwert-Kategorie der bestimmten Wohnung, sondern der Kategorie-A-Richtwert: Wird etwa ein Balkon bei einer Wohnung ohne Heizung (Kategorie B) mit + 10 % berücksichtigt, so ist dieser

30 Diese Zuschläge sind nur dann zulässig, wenn sie nicht für die jeweilige Kategorieeinstufung notwendige Merkmale sind. Ein Vorraum ist für eine Kategorie A-Wohnung notwendig. Hat eine C-Wohnung, für die ein Vorraum kein Kategoriemerkmal ist, einen solchen, so ist ein Zuschlag erlaubt.

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

Prozentsatz als Zuschlag zum Kategorie-A-Richtwert von 4,71 Euro zu verstehen. Er macht also 47 Cent aus, und nicht, wie in der Praxis manchmal fälschlicherweise angenommen, 36 Cent, was 10 % des Richtwerts für Ausstattungskategorie B entspräche (Stabentheiner 2010, 129f).

Punkt 4) q) bedarf einer näheren Erklärung: Investiert ein Vermieter in eine Ausstattung, die weit über das Maß der „mietrechtlichen Normwohnung" und den jeweiligen Stand der Technik hinausgeht (etwa in ferngesteuerte Lichtsysteme o.ä.), so steht ihm „ein Zuschlag in der Höhe von 4 % der Eigenkapitalverzinsung sowie eine auf 15 Jahren gerechnete, nicht der Wertsicherung unterliegende jährliche Abschreibung von 1/15 von den Anschaffungskosten bzw. vom Zeitwert" zu (MA 25 2010, 7).

Kostet eine derartige Annehmlichkeit etwa 1.500 Euro, so ist dieser Wert mit 0,007362 zu multiplizieren, um den entsprechenden Zuschlag zum Richtwert zu erhalten (11,04 Euro pro Monat insgesamt). Bei einer 50m²-Wohnung sind das 22,09 Cent pro Quadratmeter Aufschlag. Die diesbezügliche Berechnungsformel würde so aussehen:

$$Z_{€/m^2} = \frac{I_i * F_{4\%*1/15}}{NF}$$

Z: Zuschlag

I_i: Investitionswert zum Zeitpunkt i (Rechnungssumme bzw. Zeitwert)

$F_{4\%*1/15}$: Multiplikationfaktor, konstant 0,007362[31]

NF: Nutzfläche der Wohnung

Dieser Mechanismus soll in dieser Arbeit lediglich verdeutlichen, wie sehr die Regulierung der Miethöhe dem System der Kostenmiete gehorcht, in dem die Marktkräfte eines Mietmarktes grundsätzlich keinen Platz haben.

31 Dieser ergibt sich aus der nachschüssigen Rente vom Barwert 1 bei einer jährlichen Verzinsung von 4 % über 15 Jahre (0,0899411), multipliziert mit der Teilrate an Stelle der nachschüssigen Rente 1 (einfache Zinsen) bei jährlicher Verzinsung zu 4 % am Ende jedes Monats (0,08183306).

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

3.4.2 Valorisierung des Richtwertzinses und das „Inflationslinderungsgesetz“

Der Richtwert ist bis zum Jahr 2008 jährlich an die Indexsteigerungen des Verbraucherpreisindex angepasst worden und erlangte im jeweils darauffolgenden Jahr per 1. April Gültigkeit. Als Gradmesser für die Teuerung der Mieten diente traditionell die Dezember-Inflationsrate. Mit dem „mietrechtlichen Inflationsminderungsgesetz“ stellte die Richtwerterhöhung plötzlich auf den Jahresdurchschnitt ab, da dies im betreffenden Jahr 2008 politisch opportun war, zumal die Dezemberinflation des Jahres 2007 überdurchschnittlich hoch gewesen ist. Mit der Wohnrechtsnovelle 2009 dürfen Richtwertanpassungen nur noch jedes zweite Jahr erfolgen (Würth et al. 2009, 587). Der letzte – für diese Arbeit aktuelle – Richtwert wurde für den Zeitraum ab 1. April 2010 verlautbart.

3.4.3 Verbraucherpreisindex statt Baukostenindexierung

Der §6 RichtWG hatte ursprünglich eine zusätzliche Veränderungsmöglichkeit für den Richtwertmietzins vorgesehen. Wenn der Baupreisindex für den Wohnungs- und Siedlungsbau um mehr als 25 Prozent seit der letztmaligen Festsetzung des Richtwerts (1994) abweicht, müsse der Justizminister nach Einholung eines Gutachtens die Richtwerte neu festsetzen.

Die §§6-9 RichtWG wurden mit Juli 2006 ersatzlos aufgehoben, weil nach Ansicht des Gesetzgebers eine Neufestsetzung der Richtwerte nicht mehr erforderlich erschien und die Prüfung der Voraussetzungen für eine Richtwertänderung nur „mit unnötig hohen Kosten verbunden wäre“. Somit bleibt nur eine jährliche Valorisierung nach dem Verbraucherpreisindex. „Damit sind die in den Verordnungen der einzelnen Bundesländer festgesetzten Werte als Ausgangsbasis für die Richtwertberechnung versteinert; sie können nicht mehr geändert werden“ (Würth/Zingher/Kovanyi 2007, 136).

3.4.4 Rechtliche Unschärfen des Richtwertsystems

Immer, wenn eine Regel Auslegungsspielraum zulässt, werden ökonomisch rational handelnde Unterworfene in ihrer Auslegung zumindest bis zum Rand der Grauzone gehen, vor allem, wenn Informationen asymmetrisch verteilt sind. Je weniger verständlich und nachvollziehbar die Norm ist, desto größer wird auch die Versuchung der Nichtbefolgung sein.

Eine Grauzone an sich ist das *Zuschlagssystem*. Besonders gut ausgestattete Wohnungen sollen schließlich einen Zuschlag gegenüber jenen Wohnungen der-

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

selben Kategorie (z.B. Kat.-A) zulassen, die eine schlechtere Ausstattung haben. Die mietrechtliche Normwohnung ist im Gesetz nicht ganz scharf geregelt.

- Etwa wurde für eine Kategorie-A-Wohnung nicht definiert, dass eine Warmwasseraufbereitungsmöglichkeit gegeben sein muss, was manche Juristen als Redaktionsversehen bewerten (Würth/Zingher/Kovanyi 2004, 571).
- Weiters herrscht ein Regeldefizit was die Größe einer solchen Normwohnung anbelangt. Sie muss zwischen 30 und 130 Quadratmeter aufweisen. Einzelne Juristen schlagen vor, dass innerhalb dieser Bandbreite bei kleinen Wohnungen Abstriche, bei größeren Wohnungen Zuschläge möglich sein sollen. Aus der Sicht des Vermieters ist ein Quadratmeter in einer kleinen Wohnung wiederum ertragreicher und wertvoller als in einer großen Wohnung. Zumal die absoluten Kosten für die Haustechnik bei kleinen Einheiten ähnlich groß sind, und somit relativ hohe Kosten im Verhältnis zur Nutzfläche verursachen.
- Ist ein hohes Stockwerk ein Zuschlag oder ein Abschlag? (Böhm 2003, 27).
- Die Normwohnung soll zudem eine „durchschnittliche Grundrissgestaltung“ aufweisen, doch auch diese Festsetzung lässt gehörigen Interpretationsspielraum zu, zumal ein „guter“ Grundriss als Zuschlag verrechnet werden könnte. Unklar ist, ob nun mehrere kleine Räume „wertvoller“ sind als wenige große Räume. Für zwei Kriterien spielt das eine Rolle: die Abstrichstauglichkeit eines Durchgangszimmers bzw. einer Gangküche (Böhm 2003, 28).
- Soll das Fehlen eines Kellerabteils einen Abstrich zur Folge haben oder ist das Vorhandensein ein Zuschlag zum Richtwert? Darüber sind sich Experten uneinig.
- Das Richtwertgesetz verlangt weiters, dass sich die Wohnung in einem Gebäude mit „ordnungsgemäßem“ Erhaltungszustand befindet. Gibt es einen besseren als den „ordnungsgemäßen“ Zustand?
- Hinsichtlich der Lage (Wohnumgebung) erlaubt das Richtwertgesetz einen Lagezuschlag, sofern die Lage überdurchschnittlich ist, und zwar bezogen auf die „Erfahrungen des täglichen Lebens“. „Es bedarf keiner näheren Begründung, dass diese ‚Spezifizierung‘ für die Vertragserrichtungspraxis gänzlich unbrauchbar ist“ (Böhm 2003, 24f). Überwiegen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudebestands (Gründerzeit von

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

1870 bis 1917) in einer Gegend kleine und mangelhaft ausgestattete Wohnungen der Kategorie D, dann soll dies einen Lagezuschlag unmöglich machen. Was hier als Parameter für die Feststellung eines sogenannten „Gründerzeitviertels" zugezogen werden soll, geht aus dem Gesetz nicht hervor. In Wien hat man sich zu einer pragmatischen – und dogmativen – Auslegung dieser Gesetzespassage entschlossen, ohne dass es der Gesetzgeber so vorgeschrieben hätte. Die Lagezuschlagsberechnung ist sehr komplex. Welche Daten zur Berechnung herangezogen werden müssen, ist dem Mieter (und womöglich auch dem Vermieter) nicht bekannt (Böhm 2003, 34). Doch dazu in folgenden Teilen der Arbeit.

- Es fehlt im Gesetz ein Hinweis, ob die durchschnittliche Ausstattung der Normwohnung zum Zeitpunkt ihrer Einrichtung oder zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses gegeben sein muss.
- Warum die Richtwerte in den neun Bundesländern derart voneinander abweichen (Steiermark: 6,76 Euro; Kärnten 5,74 Euro; Wien: 4,91 Euro) geht auf die Zusammensetzung der entsprechenden Beiräte zurück, die jeweils für das eigene Bundesland im Jahr 1993 den Richtwert festgesetzt haben. Mit den Baukosten oder Grundpreisen können sie wenig zu tun haben.[32]
- Die restliche Ausstattung der Wohnung kann ebenfalls Zuschlagsbegründend sein, wobei unklar ist, ob ein Telekabel-Anschluss nicht eher zum Standard zu rechnen ist, dasselbe gilt für eine Gegensprechanlage.
- Die Stockwerkslage soll zu Zu- oder Abschlägen berechtigen. Der Feststellungsparameter ist wiederum die „Erfahrung des täglichen Lebens". Unklar ist, ob eine niedrige Stockwerkslage nun einen Abschlag bedeutet (höhere Lärmbelastung), wenn sie in einem Haus ohne Lift doch einen besseren Stiegenkomfort bedeutet (Böhm 2003, 27).
- Die Erhaltung der Gasetagenheizung bzw. der Gas-Kombitherme könnte als Zuschlag verrechnet werden – oder auch nicht. Derzeit herrscht über die Erhaltungspflichten von Thermen im Vollanwendungsbereich des MRG Unklarheit.

32 Bezeichnend ist in diesem Zusammenhang vielleicht, dass sich selbst Böhm (2003) über die unverständlich geringe Höhe des Wiener Richtwerts wundert. „Bereits der oberflächliche Befund legt den Verdacht der weitgehenden Willkür bei der Richtwertfestsetzung nahe" (Böhm 2003, 23). Das Zitat findet sich in einem Auftragswerk der mieterfreundlichen Arbeiterkammer.

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

Zusammenfassend stellt Böhm (2003) fest: „Die Verständlichkeit des Richtwertzinssystems ist bereits auf einer ganz allgemeinen Ebene massiv in Frage gestellt. Den Rechtsunterworfenen ist in vielen Fällen nicht klar, ob die Richtwertzinsbestimmungen überhaupt auf den konkreten Mietvertrag zur Anwendung gelangen“ (Böhm 2003, 37). Besonders unscharf gestalten sich die möglichen Zu- und Abschläge. Hinzu kommt, dass der Vermieter die einzelnen Zuschläge in keiner Silbe anführen oder ihre Höhe dartun muss – mit Ausnahme des Lagezuschlags, der zumindest verbal begründet sein muss.

Der Richtwertmietzins ist offenbar ein Kochrezept, aus dem jeder Koch eine andere Suppe zaubert. Das zeigt sich unvergleichlich deutlich anhand von Beispielen zur Richtwertzinsberechnung in Dirnbacher/Heindl/Rustler (1994). Dieses inhomogene Autorenteam hat den höchstzulässigen Richtwert zahlreicher konkreter Wohnungen in zwei Varianten berechnet, einmal „günstig“, einmal „teurer“, wobei Dirnbacher/Rustler die eine, und Heindl die andere Variante „errechnet“ hat.[33]

Tabelle 3: Ergebnisunterschiede bei der Richtwertberechnung pro m², Auszug

Objekt	Ergebnis Berechnung Dirnbacher/Rustler	Ergebnis Berechnung Heindl
1010, Falkestraße, 3. Stock ohne Lift, Kategorie C	71,60 Schilling	53,96 Schilling
1010, Seilergasse, 90m², 5. Liftstock, saniertes Haus, Kategorie A	173,83 Schilling	144,07 Schilling
1020, Taborstraße, 70m², 3. Liftstock, Kat. C, mittelmäßig	44,03 Schilling	34,61 Schilling
1030, Reisnerstraße, „Diplomatenviertel“, Kat. B, 35m², Erdgeschoß	74,32 Schilling	45,68 Schilling

33 Dirnbacher und Rustler sind ideologisch gesehen „branchenfreundlich“ und haben *ihre* Berechnungsmethode angewandt, während Heindl, seines Zeichens Leiter der städtischen MA 50, eher mieterfreundlich argumentiert. Auf Heindls Engagement ist die Einteilung in Lagezuschlagszonen und Gründerzeitvierteln zurückzuführen, die er im Auftrag des sozialdemokratischen Wohnbaustadtrats Rudolf Edlinger(SPÖ) 1994 in ein parteikonformes Licht gerückt hat. Sowohl die Berechnungen von Dirnbacher/Rustler als auch jene von Heindl sind unter dem Gesichtspunkt ihrer ideologischen Absichten zu deuten.

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

1030, Schlachthausgasse, Kat. C, 4. Liftstock, 125m², Industrie-Immissionen, schlechter Hauszustand	14,80 Schilling	17,82 Schilling
1040, Johann-Strauß-Gasse, Kat. C, 160m², 2. Liftstock, mit Garage, Nutzung auch als Ordination	106,31 Schilling	54,62 Schilling

Quelle: Dirnbacher/Heindl/Rustler (1994, 120ff).

Dass es selbst Mietrechts-Experten, die zwar wohlgemerkt unterschiedliche Ideologien verfolgen, nicht gelingt, sich über die Höhe des Richtwertmietzinses „handelseins" zu werden, bestätigt die Kritik Böhms (2003), wonach ein Regelsystem, das derartig viele Unschärfen birgt, zum Vorteil des jeweils Auslegenden interpretiert werden kann.

3.5 Sanktionsmöglichkeiten des MRG und seine Folgen

Neben dem Kündigungsschutz oder Bestandsschutz ist der Preisschutz eine der Hauptsäulen des Österreichischen Mietrechts. Damit soll verhindert werden, dass es im Falle einer Wohnungsknappheit zur Übervorteilung der Mieter durch die übermächtigen Vermieter kommt. Diese Mieter-Rechte sind zwingend und nicht dispositiv. Man kann sie also nicht „vertraglich ausschließen". Von der Norm kann immer nur zu Gunsten der Mieter, nicht aber zu Gunsten der Vermieter abgewichen werden (Stabentheiner 2010, 40).

Für die Höchstgrenze des Mietzinses gilt daher, dass diese durch vertragliche Regelungen nicht überschritten werden darf. „Soweit dennoch ein Mietzins vereinbart wird, der über der gesetzlichen Zulässigkeitsgrenze liegt, ist die Mietzinsvereinbarung hinsichtlich des den Grenzbetrag überschreitenden Mietzinsteils teilnichtig" (Stabentheiner 2010, 123). Die Folge: der Mieter kann seine künftige Zinszahlungspflicht entsprechend auf den gesetzlich zulässigen Betrag herabsetzen lassen, und außerdem die Rückzahlung bereits geleisteter Überschreitungsbeträge (gerichtlich) erwirken.

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

3.5.1 Verjährungsfristen in Mietrechtssachen

Allerdings gelten Präklusions- und Verjährungsfristen. Bei einem unbefristeten Mietverhältnis muss der Mieter die Miethöhe innerhalb der ersten drei Jahre rügen, andernfalls eine allfällig überhöhte Miete als akzeptiert und konform gilt. Ein besonderes Risiko hat sich der Gesetzgeber für jene Vermieter ausgedacht, die nicht nur zu viel Miete verlangen, sondern darüber hinaus ihre Mietverhältnisse zeitlich beschränken. In diesem Fall besteht ein etwaiger Zinsminderungsanspruch eines Mieters für die vergangenen zehn Jahre (Stabentheiner 2010, 155), und kann bis zu sechs Monate nach dem Auszug des Mieters geltend gemacht werden. Darüber hinaus wird die Befristung mit einem Abschlag von 25 Prozent bestraft („Befristungsabschlag"). Bei unbefristeten Mietverhältnissen gibt es hinsichtlich des §27 Abs 1 MRG, der unter anderem die „illegale Ablöse von Mietrechten" regelt, eine Verjährungsfrist von 10 Jahren.

3.5.2 Gerichtliche Zuständigkeit bei Mietzinsanfechtungen

In §37 (1) MRG ist vorgesehen, dass insbesondere für Verfahren über die Angemessenheit der vereinbarten Hauptmietzinse (§12a, §16ff) das örtliche Bezirksgericht zuständig ist, und dass die Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in „Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen" (Abs 3) gelten. Ein mietrechtliches Außerstreitverfahren kann jedoch in jenen Städten, in denen eine Schlichtungsstelle besteht, nur eingeleitet werden, wenn zuvor die Schlichtungsstelle angerufen wurde (Stabentheiner 2010, 189). Dort soll eine „gütliche Einigung" unter Berufung auf die Gesetze gefunden werden. Die Entscheidung der Schlichtungsstelle ergeht als Bescheid. Gegen diesen kann nicht berufen werden, allerdings kann jede Partei durch eine Anrufung des Gerichts das Schlichtungsstellenurteil außer Kraft setzen.

Das zuständige Gericht muss die Verhandlung über die zulässige Miethöhe auf dem Außerstreitwege führen. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass ein Außerstreitverfahren weniger förmlich ist, dass sich die Parteien selbst vertreten können und in erster und zweiter Instanz keinen Rechtsvertreter benötigen, und dass daher die Vertretungskosten von den jeweiligen Parteien grundsätzlich selbst zu bezahlen sind.

Die Verfahrenskosten können allerdings vom Gericht aufgeteilt werden, je nachdem, in welchem Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind, und welcher „nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde" (Stabentheiner 2010, 185). Der Kostenersatz für Vertretungskosten beträgt 400 Euro für das Verfahren in erster Instanz und jeweils 180 Euro für das Verfahren

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

in zweiter und dritter Instanz (letztere vor dem Obersten Gerichtshof). Im Gegensatz zu einem Zivilprozess ist das Außerstreitverfahren damit relativ kostenextensiv.

Zusammenfassend besteht die Sanktionsmöglichkeit des Mietrechts darin, dass Vermieter eine allfällige zu viel verlangte Miete bei befristeten Mietverhältnissen für die vergangenen zehn Jahre, bei unbefristeten für die vergangenen drei Jahre zurückbezahlen müssen. Darüber hinaus ist eine verbotene Ablöse für die Mietrechte 10 Jahre rückforderbar, sämtliche Rückzahlungen sind natürlich zuzüglich Zinsen zu leisten (Würth et al. 2009, 328ff).

3.5.3 Beispielrechnung Mietzinsherabsetzung

Das folgende Beispiel soll die Problematik verdeutlichen, die sich aus der Grauzone einer überhöhten Mietvorschreibung ergibt. Nehmen wir an: Das Mietverhältnis für eine 33 Quadratmeter große Garçonnière im Fasanviertel (GZV) im 3. Bezirk beginnt am 1.1.2009. Die nach Richtwert *zulässige Miete beträgt 150* Euro bei einem *unbefristeten* Mietverhältnis; bei einem *befristeten* würde es um ein Viertel weniger betragen („Befristungsabschlag"), also 112,50 Euro. Tatsächlich verlangt der Vermieter die Marktmiete von 250 Euro netto (ergibt etwa 350 Euro inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer). Heute ist der 01.07.2011.

a) Bei einer unbefristeten Hauptmiete: Der Mieter kann seine künftigen Mietzahlungen um 100 Euro reduzieren. Für die vergangenen 2,5 Jahre (gerechnet bis Juli 2011) erhält er 3.000 Euro zuzüglich Zinsen. Der verringerte Mietzins gilt unbefristet und über den Tod des Mieters hinaus (Mietverhältnisse sind nach §14 MRG „vererbbar"). Der „Schaden" durch die entsprechende gerichtliche Mietzinsherabsetzung für den Vermieter kann bis zu einer *dauerhaften Ertragswertminderung* der Wohnung führen. Der Mieter muss seine Mietzinsminderungsansprüche bis zum 31.12.2011 geltend machen, ansonsten verjähren sie.

b) Bei einer auf drei Jahre *befristeten* Hauptmiete: Der zulässige Hauptmietzins muss um den Befristungsabschlag von 25 Prozent vermindert werden, er liegt damit bei 112,50 Euro. Mietvertrag läuft am 31.12.2011 aus, der Mieter kann seine Mietzahlungen bis dahin um 137,50 Euro reduzieren. Für die vergangenen 2,5 Jahre erhält der Mieter 4.125 Euro zzgl. Zinsen zurückbezahlt. Dieser Anspruch der Rückforderung erlischt erst Ende Juni 2012. Einziger Trost für den Vermieter: Er wird das Mietverhältnis nach Ablauf der Befristung nicht verlängern. Eine *dauerhafte Wertminderung* der Wohnung ist *nicht* gegeben.

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

Die beiden Beispiele halten in Anbetracht dessen, dass der Richtwert in Wien meist weit niedriger liegt als die erzielte Marktmiete, ein Problem vor Augen: Risikoaversen Vermietern ist es zu gefährlich, unbefristete Mietverhältnisse einzugehen. Womöglich würde die Wohnung ansonsten dauerhaft zu einer gefürchteten und ertragslosen „Altmieterwohnung“[34]. Eher gehen Vermieter kurzfristig das Risiko einer höheren Mietzinsminderung ein, nach dem Motto: lieber ein Ende mit Schrecken (höhere Rückzahlung) als ein Schrecken ohne Ende (dauerhafte Mietzins- und damit Wertminderung). Der Nachteil dieser Politik ist freilich, dass sehr wenige Mietverhältnisse unbefristet vergeben werden, und entsprechend die Mieter ständig mit der Unsicherheit über ihren weiteren Verbleib in der Wohnung, und die Vermieter zugleich mit Fluktuation leben müssen. Investitionen des Mieters rechnen sich während seines befristeten Mietverhältnisses ebenso wenig wie sich die Durchsetzung seiner Rechte lohnt (etwa in Bezug auf Erhaltungspflichten des Vermieters): Mieter, die „Stress machen“ werden schließlich nicht „verlängert“.

Zu diesem spieltheoretisch leicht verständlichen Mechanismus kommt die Unsicherheit über die eigentliche Sache hinzu, wie Stabentheiner (2010) feststellt: „Meiner Ansicht nach führt die hohe Komplexität des Richtwertsystems dazu, dass letztlich kein Marktbeteiligter exaktes Wissen darüber hat, welcher Mietzins für eine bestimmte Wohnung gesetzlich zulässig ist. Deshalb ist auch der Ausgang einer gerichtlichen Auseinandersetzung über die zulässige Mietzinshöhe nicht einmal der Größenordnung nach einigermaßen verlässlich einschätzbar. Meiner Überzeugung nach dürften viele gerade wegen dieser Unsicherheit den Gang zu den Schlichtungsstellen und Gerichten scheuen“ (Stabentheiner 2010, 133–134). Stabentheiner ist als Abteilungsleiter in der Zivilrechtssektion des Justizministeriums u.a. für Mietrecht zuständig.

34 Darunter versteht man landläufig Mietverhältnisse, die lange vor dem Richtwertgesetz zum Kategoriezins oder gar zum Friedenskronenzins eingegangen worden waren. Um die entsprechende Wertminderung aufzuzeigen: Eine Wohnung in einem Außenbezirk mit einem unbefristeten Altmieter, der üblicherweise eine Miete von 1,0 bis 1,5 Euro pro Quadratmeter pro Monat zahlt, kostet etwa 600 bis 1000 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Ohne diesen Mieter wäre die Wohnung das Dreifache wert.

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access

Michael Pichlmair - 9783653033564
Downloaded from PubFactory at 12/07/2018 05:23:14AM
via free access